

## **Uzasadnienie**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 233/2 w obrębie Lipinki, gmina Biskupiec, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXIX/256/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 233/2 w obrębie Lipinki, gmina Biskupiec

### **1. Podstawa prawna i cel opracowania.**

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Lokalizacja.**

Teren objęty planem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Lipinki. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 0,74 ha. Przedmiotowy teren położony jest wzdłuż drogi wewnętrznej biegnącej prostopadłe do drogi powiatowej nr 180044N. Na terenie objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
  - a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
  - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.: zieleni izolacyjnej na lokalizacji budynków inwentarskich związanych z zabudową zagrodową, tym samym w miarę możliwości prawnych ograniczając uciążliwości odorowe z prowadzonej działalności rolniczej;
  - d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
  - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
  - h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Biskupiec zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:
  - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany układ komunikacyjny;

- b) istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
  - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w granicach strefy centralnej „C”, na obszarach kierunkowego rozwoju wielofunkcyjnego „MUW”.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności założeń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec.

Przedmiotowa działka znajduje się w strefie RT która zgodnie ze studium „stanowi obszar predysponowany do zróżnicowanej produkcji rolnej ze względu na wysokie walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Brak przeciwwskazań do lokalizowania funkcji gospodarczych i przemysłowych. Poszczególne rodzaje inwestycji nie mogą ze sobą kolidować w zakresie uciążliwości. Poszczególne funkcje muszą być realizowane z zachowaniem następującej zasady, że w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej nie jest wskazane lokalizowanie inwestycji uciążliwych wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i odwrotnie, lub dla których raport wykaże negatywne oddziaływanie.”

Dodatkowo zgodnie z obowiązującym Studium:

- „Ze względu na wysoką jakość gleb, szczególnie tych o podłożu organicznym nie zaleca się zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Ewentualne zmiany powinny następować w pierwszej kolejności na gruntach słabszej jakości oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy oraz głównych dróg dojazdowych”;
- „Produkcja przemysłowa na terenie gminy winna się rozwijać, głównie w oparciu o zakłady nastawione na przetwórstwo surowców lokalnych takich jak: produkty rolne, drewno, kruszywo itp. oraz inne nieuciążliwe dla środowiska. Nowe zakłady produkcyjne powinny być lokalizowane głównie w miejscowościach położonych w środkowej części gminy, które obecnie są ośrodkami koncentracji przedsiębiorczości, tj.: Biskupiec, Fitowo, Krotoszyny, Bielice, Piotrowice, Lipinki, Szwarcenowo, Łąkorz, Ostrowite. W pozostałych miejscowościach mogą być realizowane niewielkie zakłady związane z produkcją rolną lub uszlachetnianiem i przetwarzaniem lokalnych surowców i produktów rolnych.

Dalszy rozwój przedsiębiorczości powinien być oparty o następujące kierunki polityki przestrzennej:

- preferowanie rozwoju małych i średnich zakładów bazujących na surowcach lokalnych przy zastosowaniu technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;
- preferowanie przemysłów o swobodnych warunkach lokalizacji i czystej technologii (przemysł elektroniczny, lekki itp)
- preferowanie rozwoju drobnej wytwórczości na terenach wiejskich w celu przełamania ich monofunkcyjności i stworzenia miejsc pracy poza rolnictwem.

W rejonie dróg układu komunikacyjnego nadrzędnego (droga wojewódzka) oraz przy drogach układu podstawowego na terenie całej gminy prognozuje się powstawanie pasm i nisz (obszarów) aktywizacji gospodarczej. Na obszarach tych dopuszcza się realizację zabudowy wynikającej z rozwoju przedsiębiorczości”;

- „Rozwój zatem budownictwa mieszkaniowego, sieci komunikacyjnej, infrastruktury społecznej, bazy noclegowej i gastronomicznej powinien być jednym z priorytetów gminy w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej jej terenów, przyciągającej zewnętrznych inwestorów kreujących nowe miejsca pracy dla miejscowej ludności.”
- „Zarówno w miejscowościach wyżej wymienionych jak i w pozostałych nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane będzie na wolnych terenach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”
- „Tereny, dla których wskazuje się potrzebę sporządzenia planu:
  - Tereny rozwojowe nad jeziorami Trupel, Łąkorz, Głowińskie.
  - Tereny rozwojowe w wokół miejscowości Biskupiec.

- *Cały obszar miejscowości Biskupiec.*
- *Miejscowości o spodziewanym znacznym ruchu budowlanym: Biskupiec + Fitowo; Bielice; Szvarcenowo, Krotoszyny, **Lipinki**, Ostrowite, Łąkorz;”*

**5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Biskupiec analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych tj. z uchwałą Nr XXIII/288/16 z dnia 30 sierpnia 2016 r. Rady Gminy Biskupiec w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

Kształtowanie dojeżdż i dojazdów do budynków należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym przy uwzględnieniu zasad uniwersalnego projektowania.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolniczych na cele nierolnicze co daje możliwość naliczenia podatków od nieruchomości gruntowych jak dla celów mieszkalnych.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. budynków mieszkalnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Zakłada się, że realizacja nowej zabudowy nie spowoduje konieczności przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.
- d) Projekt planu nie przewiduje inwestycji celu publicznego będących zadaniem własnym gminy, które należałoby wykonać celem realizacji założeń planu.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.